

# Koop je eigen paradijs: over land, mobiliteit en ontwikkelingsbeleid

Het dagbladartikel: 'Jong en hip Paramaribo is gek op kaas' vertelt hoe vijfduizend Nederlanders per jaar de oud-kolonie ontdekken als woon- en werkplaats.<sup>1</sup> Niet alleen Surinaamse Nederlanders keren 'terug', ook 'witte' Nederlanders hebben het land inmiddels ontdekt als immigratiebestemming. Suriname trekt. In 2007 kochten Nederlanders voor 20 miljoen euro vastgoed. De Surinaamse Bank verwachtte voor 2008 een verdubbeling.

De voordelen van Suriname zijn legio: men betaalt geen onroerend-goedbelasting, de kosten voor levensonderhoud zijn laag, het is er altijd lekker warm, het land is stabiel, de economie groeit en men kan er gewoon Nederlands praten. De huizen die Nederlanders kopen, liggen doorgaans in condominia, zg. *gated communities* – luxe wijken omgeven door hekken. Een voorbeeld is het project 'Palm village', waar 70% van de kavels is verkocht aan Nederlanders. *Palm village* is gebouwd aan de Suriname-rivier, op een oude koffieplantage. Rond 1800 werkten er honderden slaven, nu staan er kapitale villa's achter twee slagbomen. Een bewaker houdt 24 uur per etmaal de wacht. Voor nog geen 60.000 euro zet je er al een villa neer. Te duur voor de gemiddelde Surinamer, maar betaalbaar voor de groeiende groep Nederlandse toeristen. Onder hen opvallend veel vijftig-plussers; mensen die wat kunnen besteden en al bijna overal zijn geweest.

Dit voorbeeld staat niet op zichzelf. Mondiaal is sprake van een sterke groei van huizen- en landbezit door buitenlanders. Terwijl migranten uit Afrika, Azië en Latijns-Amerika hun heil proberen te zoeken in de Verenigde Staten, Europa en de Golfstaten, is er omgekeerd sprake van een *rush for land*. Met de slogan 'buy your own paradise' proberen vastgoedmakelaars op internet over de hele wereld de aandacht te trekken van potentiële kopers. Hierbij gaat het niet alleen om welgestelde particulieren die geïnteresseerd zijn in een huis in Suriname of een hippe strandvilla op Curaçao of Bonaire. Er zijn ook grote groepen Amerikanen die een huis laten bouwen in Mexico en Midden-Amerika, Europeanen die land kopen in Vietnam of Mozambique, verlichte ondernemers die investeren in natuurparken, maar ook bedrijven die op zoek zijn naar land voor de teelt van bio- en voedselgewassen. Overheden, bedrijven en particulieren zoeken om

uiteenlopende redenen massaal naar goedkoop land in de (sub)tropen.

Deze (nieuwe) *landrush* laat zien hoe de wereld bezig is te 'globaliseren'. Volgens Th.L. Friedman leven we in een 'interconnected world'. In zijn bestseller *The world is flat* schetst hij een beeld van de nieuwe moderne wereld: een platte wereld. Door de elektronische revolutie leven we sinds het jaar 2000 op een plat vlak, gedomineerd door *uploading*, *outsourcing*, *off-shoring*, *supply chaining* en *insourcing*. Globalisering biedt nieuwe mogelijkheden, ook voor de drie miljard mensen die tot nu waren buitengesloten; meedoen en profiteren is een kwestie van 'inpluggen'.

Natuurlijk is dit beeld niet realistisch. Slechts een beperkte groep heeft toegang tot de voordelen van globalisering. Maar door de nieuwe communicatie- en transporttechnologie is het inderdaad mogelijk geworden sneller te communiceren en te reizen, en eigenaar te worden van land en huizen op verre exotische bestemmingen. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de direct betrokkenen. De internationale *landrush* heeft ingrijpende gevolgen voor lokale ontwikkelingsmogelijkheden en armoedebestrijding in Azië, Afrika en Latijns-Amerika. In dit artikel wordt een beeld geschetst van de huidige trends en wordt ingegaan op mogelijke gevolgen.

De huidige *land rush* is het gevolg van een combinatie van geliberaliseerde grondmarkten en de *hausse* in directe buitenlandse investeringen (FDI). Volgens het *World Investment Report* werd in 2006 in de ontwikkelingslanden het hoogste bedrag ooit geïnvesteerd: 379 miljard dollar (een groei van 21% ten opzichte van 2005). In 2007 steeg dit zelfs tot 500 miljard, waarvan 13 miljard in de allerarmste landen. De investeringen betreffen diverse sectoren: vooral winning van delfstoffen (inclusief olie en gas); productie van biobrandstoffen en voedsel; en infrastructuur en dienstverlening, inclusief toerisme. Tussen steeds meer landen is sprake van *free trade*, al is niet duidelijk wat de gevolgen van de kredietcrisis zullen zijn.

Overheden in ontwikkelingslanden proberen in het kader van *good governance* voor een transparant ondernemersklimaat te zorgen. Buitenlandse investeerders worden in de watten gelegd, omdat aantrekken van buitenlands kapitaal een noodzakelijke voorwaarde is

voor economische groei. Dank zij dit beleid kunnen buitenlandse investeerders vrij gemakkelijk eigenaar worden van vastgoed (huizen, land en bossen), ook doordat de grondmarkten toegankelijk zijn geworden. In veel landen is sprake van een *real estate boom*, waarbij Amerikaanse en Europese investeerders, maar ook investeerders uit de Golfstaten, volop profiteren van aantrekkelijke regelingen. Naast belastingvoordelen worden garanties gegeven voor repatriëring van kapitaal, terwijl in geval van onteigening zeer aantrekkelijke compensatieregelingen worden geboden.

In de toenemende vraag naar land wordt voorzien door verkoop van staatsgrond en de uitgifte van concessies door overheden, maar ook via verkoop door particulieren, waaronder plattelanders. Velen van hen hebben de landbouw de rug toegekeerd en willen profiteren van de stijgende prijzen. Er zijn *zeven processen* die samen aanleiding vormen voor ingrijpende veranderingen in grondbezit en grondgebruik.

### Residentiële migratie

Een belangrijke ontwikkeling die bijdraagt aan de huidige *land rush* is de snelle toename van residentiële migratie. Zo wordt *Palm village* in Suriname vooral bewoond door Nederlandse 55-plussers, die als antwoord op gestegen kosten van levensonderhoud op zoek zijn gegaan naar een comfortabel bestaan in een goedkope en zonnige omgeving met een aardige en zorgzame bevolking. Vanuit de Verenigde Staten vestigen zich ieder jaar aanzienlijke groepen in Midden- en Zuid-Amerika. Degenen die zich in landen als Mexico, Costa Rica of Panama willen vestigen, kunnen dat doen als *pensionado* (gepensioneerde), *rentista* (een buitenlander met een gegarandeerd inkomen) of *investor* (investeerder). De *pensionado* en de *rentista* hoeven geen belasting te betalen, terwijl er voor investeerders allerlei gunstige regelingen bestaan om een eigen bedrijf op te zetten. *Investor* mag je je pas noemen als je minimaal 200.000 dollar investeert. Investeerders in exporthandel, toerisme of herbebossing kunnen profiteren van allerlei financiële prikkels.

Velen vestigen zich in condominium-achtige wijken met eigen voorzieningen, een eigen bestuur en duidelijke regels: zo mogen er wel of geen huisdieren worden gehouden, of is het verboden op het terrein te parkeren. In deze gemeenschappen heeft de lokale overheid vaak weinig mogelijkheden invloed uit te oefenen.

Pensioenmigratie is een wereldomspannend verschijnsel. Op vele plaatsen zijn *retirement communities* ontstaan. Niet alleen in Mexico en Midden-Amerika

(als opvanggebied voor de Verenigde Staten en Canada), maar ook in de Maghreb-landen en Zuid-Afrika. Ook in verscheidene landen in Azië (Vietnam, Filipijnen, Thailand en Maleisië) is retirement migration een steeds belangrijker verschijnsel aan het worden.

### Grootschalige toeristische complexen

Een tweede kracht achter de *land rush* wordt gevormd door investeringen in toeristische complexen. Internationale hotelketens zijn op zoek naar aantrekkelijke en strategische locaties voor de bouw van *all-inclusive resorts*. Plaatsen op de werelderfgoedlijst van UNESCO of met stip genoemd in de *Lonely Planet* zien buitenlandse investeerders als commercieel interessant. Van alle stranden in Costa Rica is nu 80% in handen van buitenlandse investeerders; in Bolivia is een archeologische locatie (met afdrukken van mammoetpoten) zomaar privé-bezit.

Ook hier geldt dat het moeilijk is zich een beeld te vormen van de ruimtelijke omvang van het proces, maar de lokale *impact* is vaak sterk. In veel gevallen ontstaat er een 'enclave-economie', met grote gevolgen voor werkgelegenheid en migratie en gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Investerings in toerisme worden thans door veel overheden van ontwikkelingslanden gestimuleerd, omdat deze mogelijkheden zouden bieden voor snelle economische groei. Een voorbeeld van een succesvolle groeier in dit verband zijn de Kaapverdische eilanden. Vanaf medio jaren '90 is de economie er steeds verder geliberaliseerd en mede dank zij forse investeringen in het toerisme is het land erin geslaagd in de *Human Development Index* op te klimmen van arm naar midden-inkomenland. In discussies over *good governance* wordt Kaapverdië gezien als lichtend voorbeeld van hoe het ook in andere landen zou kunnen: dank zij een stimulerend ondernemingsklimaat en politieke stabiliteit is het inkomen per hoofd van de bevolking tot 1.500 dollar per maand gestegen.

Op lokaal niveau is de situatie echter minder rooskleurig. Uit onderzoek uitgevoerd op Boa Vista blijkt dat het eiland vooral wordt bevolkt door Italianen (die volop investeren in hotels) en van het Afrikaanse vasteland afkomstige migranten (die op zoek waren naar werk). De oorspronkelijke bevolking is grotendeels gemigreerd of ontvangt vanuit het buitenland *remittances*. Er wonen nu al meer Kaapverdianen in het buitenland dan in 'eigen' land: 476.000 inwoners op de 10 eilanden, tegenover 500.000 verspreid over Europa en de Verenigde Staten.

## Beschermde gebieden – natuurreservaten en ecotoerisme

Een derde proces dat bijdraagt aan een stijgende vraag, vormen de landaankopen door particulieren en internationale organisaties in zg. 'lege' gebieden. Naast de vooral door overheden ingestelde officiële natuurparken zijn individuen en bedrijven steeds actiever in de aankoop van grote stukken land voor natuurbehoud, ecotoerisme of een combinatie daarvan. Een goed voorbeeld hiervan is Patagonië.

In *Patagonia vendida* ('Patagonië verkocht') beschrijft Gonzalo Sánchez (2006) hoe dit gebied in korte tijd vrijwel volledig werd opgekocht door Amerikanen en Europeanen. Hoewel 'buitenlanders' (Italiënen, Spanjaarden, maar ook Duitsers, Polen, Denen en zelfs Nederlanders) altijd al een belangrijke rol hebben gespeeld in de kolonisatie van Argentinië en grootgrondbezit er 'heel gewoon' is, gaat het vanaf de jaren '90 vooral om Noord-Amerikaanse en Europese miljonairs die beslag hebben weten te leggen op gigantische arealen. Het gemak waarmee kon worden gekocht, had o.a. te maken met het feit dat de toenmalige president Menem er alles voor over had buitenlandse investeerders aan te trekken. Hij bestempelde het lege Patagonië simpelweg als 'land dat over was'. Slechts 5% van de 37 miljoen Argentijnen woonde in dit gebied. Voor aankoop van land gelden in Argentinië nauwelijks beperkingen. Door gebrek aan regels was alles legaal; voor geld was alles te koop, zelfs nationale parken. Thans is vrijwel geheel Patagonië privé-bezit, met inbegrip van natuurlijke hulpbronnen, zoals olie, gas en water. In die zin moet Patagonië bijna worden gezien als een vrijstaat. Volgens Sánchez is het toeval dat de inwoners zich Argentijnen noemen.

Hoewel het om legale aankopen gaat en sommige investeerders nobele doelen nastreven, is in Argentinië sinds de publicatie van Sánchez' boek steeds meer weerstand tegen deze landhonger ontstaan. Overigens blijft de grootschalige verkoop van grond niet beperkt tot Argentinië. Ook in het aangrenzende Uruguay werd de afgelopen vijf jaar meer dan vijf miljoen hectare aan buitenlanders verkocht.

## Buitenlandse investeringen in bio- en voedselgewassen

De toegenomen jacht op land is ook het resultaat van de groeiende vraag naar bio-brandstoffen en (goedkope) voedselgewassen. Naast traditionele landaankopen voor veeteelt en *agribusiness* leidt deze vraag tot nieuwe en omvangrijke landaankopen. Behalve

om de uitbreiding van bestaande sojavelden (alleen al in Argentinië nu 16 miljoen hectare), gaat het om gewassen als suikerriet (Brazilië), de oliepalm (vooral in Maleisië en Indonesië) of jatropha (vooral in de drogere gebieden). In West-Kalimantan is het areaal oliepalmen sinds de jaren '90 van 500.000 tot meer dan 3,2 miljoen hectare gegroeid. Door de opmars van de oliepalm zijn grondconflicten in Indonesië sterk toegenomen. Buitenlandse bedrijven zijn in het kader van het *Clean Development Mechanism* ook geïnteresseerd in mogelijkheden om in herbebossingsprojecten te investeren.

Ook bij voedselgewassen blijkt sinds kort sprake van een toenemende buitenlandse vraag. Zo sloot een Zuidkoreaanse bedrijf onlangs een lease-contract met Madagascar voor een periode van 99 jaar. Het gaat hierbij om een areaal van 1,3 miljoen hectare, dat volledig zal worden gebruikt voor voedsel- en palmolieproductie. Het te produceren voedsel zal naar Zuid-Korea worden uitgevoerd. Het initiatief moet als antwoord worden gezien op de toenemende voedselschaarste. De komende 15 jaar zal het land bouwrijp worden gemaakt met behulp van arbeidskrachten uit Zuid-Afrika.

## Aankopen vanwege klimaatverandering

Ook verbonden met de klimaatverandering zijn pogingen van sommige landen om, vooruitlopend op de stijging van de zeespiegel, beslag te leggen op nieuwe territoria. Zo liet de regering van de Malediven onlangs weten 'geld opzij te leggen om nieuw land te kopen als de eilanden in zee verdwijnen'.<sup>2</sup> President Nasheed heeft zijn oog laten vallen op land in India of Sri Lanka, omdat die landen qua cultuur het dichtst bij de Malediven staan. Op de 1.192 eilanden van de Malediven wonen 380.000 mensen. Door de stijging van de zeespiegel is deze mini-staat gedoemd langzaam te verdwijnen in de Indische Oceaan, omdat het grootste deel van de eilanden er maar anderhalve meter boven ligt.

Dat dit probleem niet beperkt zal blijven tot laag gelegen eilanden, blijkt uit het feit dat in Azië 40% van de bevolking op een afstand van minder dan 60 km van de kustlijn woont. Zo zullen zo'n 332 miljoen in laaggelegen (kust)zones woonachtige mensen worden bedreigd door overstromingen en/of tropische stormen. Het aantal *environmental refugees* wordt op 10 miljoen geschat, niet alleen vanwege overstromingen, maar ook vanwege schaarste aan hulpbronnen en verwoestijning. Het zal leiden tot grootschalige – waar-

schijnlijk wel geleidelijke – bevolkingsverplaatsingen en nieuwe vraag naar land.

### **Speciale economische zones, infrastructurele werken, mijnbouw en stedelijke uitbreiding**

Een geheel andere factor, die evenzo van invloed is op de *land rush*, is het toenemend ruimtegebruik als direct gevolg van het streven naar economische groei. Sinds de globalisering en de toegenomen internationale investeringen maken overheden, vooral in Azië, grond vrij voor de aanleg van *special economic zones*, inclusief de hierbij behorende infrastructurele werken, zoals vliegvelden en nieuwe rondwegen.

In India zijn tot nu toe 303 van deze zones gecreëerd, met een totale oppervlakte van 1.400 km<sup>2</sup>. Een voorbeeld van een stad waar veel land werd onteigend om ruimte te maken voor ICT-parken en een vliegveld, is Hyderabad. In 1998 werd besloten tot de creatie van een HITEC city en in 2001 ontstond 'Cyberabad' (een gebied van 52 km<sup>2</sup>). Sinds 2002 is het aantal ICT-parken rondom Hyderabad gegroeid van 5 tot bijna 70 in 2007. Deze snelle ontwikkeling leidt tot verdringing van de landbouw en snelle stijging van de grondprijzen. Ook in andere Aziatische landen wordt in hoog tempo geïnvesteerd in *speciale economische zones*.

Vaak wordt de lokale bevolking gedwongen te vertrekken, al dan niet op basis van compensatieregelingen. Slechts een klein deel slaagt erin van de nieuw gecreëerde werkgelegenheid te profiteren (het merendeel is hiervoor te slecht opgeleid). Op steeds meer plaatsen gaan het streven naar economische groei en het aantrekken van buitenlandse investeringen gepaard met gedwongen verplaatsing van de lokale bevolking, de *zg. development induced displacement*. De Wereldbank schat dat in het jaar 2000 in China, India, Thailand en Cambodja ongeveer 10 miljoen mensen ten behoeve van economische groei zijn verplaatst. Een indrukwekkend voorbeeld is de bevolkingsverplaatsing in China vanwege de bouw van de *Three Gorges Dam*. Het ging hierbij om de gedwongen migratie van twee miljoen mensen. Ook de wereldwijde groei in mijnbouwconcessies zorgt ervoor dat de lokale bevolking steeds vaker het veld moet ruimen.

Naarmate overheden meer aangewezen raken op commerciële grondmarkten, zal 'ontwikkeling' steeds duurder worden. Voor zover er compensatieregelingen worden geboden, zijn deze vaak onvoldoende om de verplaatste bevolking in de gelegenheid te stellen op andere plaatsen grond terug te kopen. Terwijl enerzijds

dus wordt gezocht naar land voor het inrichten van *special economic zones*, moet anderzijds op zoek worden gegaan naar gebieden voor hervestiging. De grootste druk bestaat in de peri-urbane sfeer: er is nauwelijks ruimte meer voor 'gewone' stedelijke uitbreiding. Vooral in de nabijheid van steden staan de grondprijzen sterk onder druk; ook doordat welvarende stedelingen op korte afstand van de stad een weekendverblijf 'buiten' willen inrichten. Ook internationale migranten die besluiten geld te investeren in landaankopen, doen dat het liefst in de buurt van de stad (in hun herkomstdorp valt vaak niets te investeren).

### **Landaankopen door migranten in land van herkomst**

De laatste factor van de landhonger betreft aankopen die internationale migranten doen die tijdelijk in Europa, de Verenigde Staten of andere bestemmingsgebieden wonen. Het afgelopen decennium was er sprake van een forse groei van de 'lange-afstandsmigratie', in de richting van Europa, de Verenigde Staten en de Golfstaten. Veel ontwikkelingslanden hebben hierdoor inmiddels een grote, over veel gebieden uitgewaaierde bevolking gekregen. De Aziatische 'diaspora' wordt geschat op minstens 60 miljoen, waarvan China 35 miljoen en India 20 miljoen. De Latijns-Amerikaanse diaspora bedraagt ruim 25 miljoen (Colombia, Brazilië, Peru en Venezuela). Afrikaanse voorbeelden zijn Nigeria, Senegal en Zuid-Afrika.

Inmiddels is er een aanzienlijke stroom van *remittances* ontstaan en zijn de nationale overheden steeds actiever in het ontwikkelen van beleid om migranten verder te stimuleren geld naar familie in hun herkomstland over te maken of te investeren. Uit onderzoek blijkt dat een aanzienlijk deel van de overboekingen wordt gebruikt voor aanschaf van huizen en land. Internationale migranten investeren meer in land dan niet-migrantenhuishoudens. Behalve voor landaankopen gebruiken migranten hun geld ook voor het formaliseren van eigendomsrechten, het huren of *leasen* van land en/of het aangaan van deelpachtrelaties.

Het kopen van land en huizen heeft voor migranten diverse voordelen: het is een vangnet – een spaarpot – en het helpt banden te onderhouden. Dat de aankoop van land 'overzee' door migranten een goede business is, blijkt uit het feit dat in Spanje eens per jaar voor Ecuadoraanse migranten een beurs wordt gehouden. Makelaars komen dan uit Ecuador over naar Spanje om migranten bij te staan bij verwezenlijking van hun plannen.



## **Gevolgen van de landhonger**

Grootgrondbezit in handen van buitenlanders is natuurlijk geen nieuw verschijnsel. In de mijnbouw, agrarische sector en bosbouw waren al vroeg extreem grote bedrijven in handen van (agro-)industriële ondernemingen met internationaal kapitaal. Zo was een groot deel van de Paraguayaanse Chaco al in 1886 eigendom van de Argentijn Carlos Casado; deze bezat een areaal groter dan heel Zwitserland: ruim 5 miljoen hectare.

De huidige situatie is echter in diverse opzichten niet te vergelijken met de grondproblematiek van vroegere jaren. Herverdeling van land is niet langer een 'simpele' kwestie van sociale rechtvaardigheid (land voor wie het bewerkt) of efficiëntie (land voor de meest doelmatige producent). Het gaat minder dan vroeger om 'ouderwetse tegenstellingen', bijvoorbeeld die tussen grootgrondbezitters en landloze boeren (zoals tijdens de landhervormingen) en de concurrentie om land speelt zich minder exclusief af in een agrarisch-rurale context: landaankopen zijn tegenwoordig vaak bedoeld voor natuurbehoud (in het geval van 'lege' gebieden) of stedelijke uitbreidingen (in de ruraal-urbane periferie). Veel jongere plattelanders hebben niet langer interesse in een ruraal bestaan. Land wordt verkocht om de landbouw en het platteland definitief de rug toe te keren.

Vergeleken met vroeger is de diversiteit van de actoren sterk gegroeid: afgezien van de nationale en lokale overheden, hebben we te doen met particulieren, NGO's, financiële instellingen (die door faillissementen eigenaar worden van land) en de onroerend-goedsector. De landkwestie speelt zich bovendien steeds minder vaak af tussen 'directe burens'. De huidige transacties vinden plaats over grote afstand, de grondmarkten zijn geglobaliseerd en de belanghebbenden steeds mobieler.

In welke mate nu levert de huidige *land rush* (die gedeeltelijk samengaat met de *foreignization* van land) *voordelen* op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van lokale groepen en wat zijn de *beperkingen*? Natuurlijk zijn er allerlei manieren waarop de wedloop om land positief kan bijdragen aan lokale ontwikkeling. Deze kan de staatskas spekken en zorgen voor extra financiële middelen. De lokale bevolking kan profiteren van nieuwe werkgelegenheid (zoals banen in de toeristische sector, de bouw of ICT-bedrijven), van nieuwe afzetmarkten en van verbeteringen in voorzieningen en infrastructuur. De groeiende vraag naar allerlei producten en diensten kan een impuls geven aan de voedsellandbouw en de lokale dienstverlening. Het gebruik van land voor natuurparken kan een rem vor-

men op ontbossing; biobrandstoffen en andere gewassen kunnen ervoor zorgen dat het landbouwkomen weer aanzienlijk wordt. Degenen die hun grond willen verkopen, kunnen profiteren van de stijgende grondprijzen en het geld gebruiken om nieuwe investeringen te doen. En ten slotte: contacten met buitenlandse individuen en ondernemingen kunnen positief uitwerken indien zij leiden tot nieuwe ideeën en meer innovatieve plannen.

De praktijk toont echter dat landhonger vaak gepaard gaat met negatieve effecten. Veelal moeten vooral de armere groepen als eerste wijken, zeker als zij nog steeds niet beschikken over formele eigendomsrechten (degenen met alleen traditionele rechten krijgen weinig bescherming van rechtswege). Gelijktijdig zullen het ook vooral de armere groepen zijn die, vanwege hun behoefte aan kapitaal, als eerste besluiten hun land te verkopen. Nieuwe bestaansansen liggen dan niet altijd voor het oprapen. Terugkopen van land is vaak te duur, terwijl verreweg de meeste armeren niet beschikken over de opleiding die nodig is om in aanmerking te komen voor nieuw gecreëerde werkgelegenheid. Nieuwe banen worden daardoor vaak ingenomen door meer gekwalificeerde of goedkopere migranten van elders. Waar de landaankopen bedoeld zijn voor toeristische ontwikkeling, ontstaat soms verhoogde criminaliteit, en de vorming van *gated communities* werkt vaak ontwrichtend op sociale samenhang en culturele identiteit. Een grote toestroom van toeristen betekent vaak een aanslag op natuurlijke hulpbronnen.

Natuurlijk is het onmogelijk een ondubbelzinnig antwoord te geven op de vraag of de *land rush* leidt tot *meer* of *minder* ontwikkeling. In ieder geval zal het verschijnsel leiden tot *andersoortige* ontwikkeling. De toenemende vraag naar land gaat vaak gepaard met *enclosure* en *displacement*. Hierdoor lijken twee soorten ruimten te ontstaan: enerzijds *enclaves of privilege*, met buitenlandse investeerders die samenwerken met de overheid; anderzijds *surrounding spaces*, met lokale groepen die door lokale instituties, tradities, cultuur of anderszins met elkaar zijn verbonden.

Terwijl er tussen beide ruimten inderdaad contrasten bestaan, is het interessant te constateren dat beide wel met elkaar in intensief contact staan. Bovendien geldt voor beide ruimten dat ze onderdeel vormen van grotere netwerken. Vanuit de *enclaves* onderhouden buitenlandse investeerders belangrijke contacten met hun herkomstgebied, terwijl vanuit de *surrounding spaces* contact wordt onderhouden met netwerken van migranten in de steden en vaak ook in het buitenland.

Het hoofdprobleem is niet zozeer dat de wereldomvattende *land rush* tot een dualisering van de ruimte leidt. Het eigenlijke probleem is dat beide ruimten (die van elkaar afhankelijk zijn) onvoldoende met elkaar 'sporen'. Om een positief of positiever ontwikkelings-effect te bereiken, is het dan ook nodig dat 'lokale' instituties beter op elkaar worden afgestemd, zodat via vergroting van *institutional complementarities* meer voordelen behaald kunnen worden. Voorbeelden van instituties die tegen het licht kunnen worden gehouden, zijn deelpacht- en erfpachtregelingen, eigendoms-wetten en erfrecht, belastingregels, onderwijssystemen en juridische kaders. De lokale (naar binnen gerichte) gemeenschappen moeten bovendien actiever en strategischer proberen in te spelen op de voordelen van een meer naar buiten toe gerichte oriëntatie, met gebruik van bestaande connecties (migranten, ondernemers). Externe actoren moeten intensiever worden betrokken bij het lokale (participatieve) planningsproces en omgekeerd. Zolang geen regels worden gesteld aan het functioneren van (globale) grondmarkten, zullen steeds meer *gated communities* en *enclaves of privilege* ontstaan.

Als direct uitvloeisel van de wedloop om land zagen lokale groepen hun omgeving ingrijpend veranderen (een invasie van bejaarde toeristen of de komst van grootschalige bedrijfsterrinen blijft nu eenmaal niet onopgemerkt). Men voelde zich niet meer thuis of was – al dan niet met voldoende schadeloosstelling – verplicht naar elders te vertrekken. Deze ontwikkeling lijkt zich voort te zetten. Zo zal een deel van de 'lokale' grondeigenaren zijn of haar perceel vrijwillig 'in de aanbidding' doen (en hiermee niet langer beschikken over een opvangnet). Als direct gevolg van *development induced displacement* zijn grote groepen gedwongen van woonplaats te veranderen. Kortom: globalisering draagt niet bij tot het ontstaan van een *global village*; het leidt tot omheinde exclusieve *enclosures* en tot *fragmentatie*.

### De internationale ontwikkelingsagenda

Er doen zich thans over de hele wereld ingrijpende veranderingen voor in het ruimtegebruik. Het gaat om een onzichtbare revolutie (grond blijft liggen waar zij ligt), maar overdracht van eigendomsrechten heeft grote gevolgen, vooral voor verdeling van de armoede. De huidige trend, waarbij grote arealen worden opgekocht door 'externe actoren', heeft grote gevolgen voor lokale ontwikkeling; maar lokaal kan slechts zeer beperkt invloed worden uitgeoefend.

Om (verdere) negatieve effecten te beperken, dient de wereldomvattende land rush op de internationale ontwikkelingsagenda te worden geplaatst. Het principe van *private, exclusive and individuated property rights* valt niet zonder meer te rijmen met duurzame ontwikkeling op langere termijn. In het Nederlandse ontwikkelingsbeleid wordt de sterke groei van de directe buitenlandse investeringen te gemakkelijk gezien als 'positief resultaat'; en voor zover aandacht wordt besteed aan land, gaat het exclusief om *land titling* en registratie van landbezit (omdat dit zou bijdragen aan productiever grondgebruik), zonder dat voldoende wordt onderkend dat een groot deel van de lokale bevolking een bestaan in de landbouw niet langer ambieert, en zonder te verwijzen naar ongewenste processen van *land grabbing*.

Om beter inzicht te krijgen in de gevolgen, moet worden geïnvesteerd in een sociaal monitoring systeem. Terwijl internationaal volop informatie voorhanden is over kapitaalstromen en internationale migratie, geven bestaande statistieken op het terrein van land onvoldoende inzicht in processen van *foreignization* en de sociale gevolgen van de *land rush*. Door de grootschalige grondaankopen raken lokale groepen steeds vaker geïsoleerd of ze worden naar de achtergrond gedrongen. Huidige ontwikkelingen doen afbreuk aan internationale ontwikkelingsinspanningen in het kader van de *Millennium Development Goals* en stroken onvoldoende met doelstellingen op het terrein van veiligheid, migratie en klimaat. Kortom, meer aandacht voor de gevolgen van de mondiale handel in land en de ruimtelijke dimensie van duurzaamheid is broodnodig.

### Noten

- 1 NRC Handelsblad, 22 oktober 2008.
- 2 The Guardian, 12 november 2008.

Dr E.B. Zoomers is hoogleraar sociale geografie, in het bijzonder internationale ontwikkeling, aan de Universiteit Utrecht en bijzonder hoogleraar regionaal ontwikkelingsbeleid en internationale migratie aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Dit opstel is een bewerking van haar Utrechtse oratie (27 november 2008). De volledige versie is te downloaden op [www.geo.uu.nl](http://www.geo.uu.nl)